

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 12681** *Resolución de 17 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Corcubión-Muros, por la que se suspende la inscripción una declaración de obra nueva, por no aportarse las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación y la autorización de la Administración titular del dominio público hidráulico, al ubicarse la obra nueva en zona de servidumbre de uso público general.*

En el recurso interpuesto por don O. R. R. I., abogado, en nombre y representación de don A. y doña R. C. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Corcubión-Muros, doña María Alejandra Castaño Verde, por la que se suspende la inscripción una declaración de obra nueva, por no aportarse las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación y la autorización de la Administración titular del dominio público hidráulico, al ubicarse la obra nueva en zona de servidumbre de uso público general.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 3 de julio de 2025 ante la notaria de Vimianzo, doña Carmen Susana Mora Ferreiro, con el número 866 de protocolo, don A. y doña R. C. G. y don J. C. G. C. realizaban la partición de la herencia de don J. C. E., doña E. L. A., doña M. E. C. L. y don A. G. S., adjudicándose las fincas entre los herederos, entre las cuales se encontraba la finca registral número 15.078 del término de Vimianzo, sobre la que se declaraba una obra nueva por antigüedad, siendo la parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca la que tenía por referencia 002300600MH97D0001WB, con una superficie de 293 metros cuadrados.

II

Presentada el día 1 de agosto de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, con el asiento de presentación número 2.925 del Diario 2025, fue objeto de nota de calificación negativa, de fecha 7 de octubre de 2025, por no expresarse la causa de la diferencia de cabida, dudas de la existencia de posibles negocios traslativos o de modificación de entidad hipotecaria no formalizados y por no aportarse las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, notificándose al presentante el mismo día.

Aportada documentación para subsanar los defectos, en concreto el informe catastral de ubicación de construcciones con código seguro de verificación. y testimonio de diligencia expedida por la notaria autorizante de Vimianzo el día 28 de octubre de 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador Accidental firmante que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por R. I., O. R., el día 01/08/2025, bajo el asiento número 2925,

del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 7247, que corresponde a escritura otorgada por el/la Notario/a Vimianzo Carmen Susana Mora Ferreiro 866/2025 de fecha 03/07/2025, en unión de: documentación sucesoria de doña E. L. A., de don J. C. E., de doña M. E. C. L. y de don A. G. S.; y de escritura otorgada el cuatro de marzo de dos mil cinco, ante el notario de Santiago de Compostela, don Héctor Ramiro Pardo García, número de protocolo quinientos veintitrés; informe catastral de ubicación de construcciones con CSV (...) y de testimonio de diligencia expedida por la Notaria autorizante el día veintiocho de octubre de dos mil veinticinco, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

1. No se acredita que la edificación se encuentre sin extralimitaciones dentro de la finca registral.

No se acredita que dichas coordenadas de la edificación quepan dentro de la finca Registral de 216 metros cuadrados, dado que no se aporta plano de coordenadas o base gráfica de dicha finca. La superficie que arroja Catastro no es coincidente, ya que es de 293 metros cuadrados y no permite acreditar que la obra esté dentro de la finca Registral de menor superficie.

En efecto el art. 202 de la Ley Hipotecaria establece que “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...”. Asimismo, la Resolución conjunta de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que entre otras, en su artículo 6 dice: “En el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria”. Se trata, como establece la resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2016, reiterada en otras como la de 13 de diciembre de 2018, de permitir que el registrador en su calificación compruebe si la edificación descrita en el título se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción -o de la ausencia de tal plazo- de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones -por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro-, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. Dicha georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), pero no necesita ser aportada en formato GML. También será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquél.

2. Falta autorización del titular del dominio público hidráulico. Obra situada en zona de servidumbre de uso público general.

Conforme al artículo 28.4 de la Ley del Suelo "4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general".

En este caso la edificación está situada en la zona de policía del dominio público hidráulico, que comprende desde el límite del cauce, 100 metros de anchura medidos horizontalmente (6.1 LA y 9.1 RDPH), pudiendo ser modificada por el procedimiento correspondiente (9.2 RDPH). Toda obra precisa autorización del organismo de cuenca (9.1.c y 4 RDPH) además de las licencias urbanísticas pertinentes, prescribiendo la obligación de reponer las cosas a su estado primitivo a los 15 años (327 RDPH- Plazo ratificado por el TS en Sentencia de 24 de julio de 2.003).

Dado que la edificación tiene una antigüedad acreditada de 10 años y está situada en tal zona de policía, es preciso, conforme al artículo 28.4 de la Ley del Suelo, aportar el correspondiente certificado o autorización de aguas que permita la inscripción de la terminación de obra pretendida.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alejandra Castaño Verde registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros a día diez de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. R. R. I., abogado, en nombre y representación de don A. y doña R. C. G., interpuso recurso el día 19 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera.—La registradora de Corcubión-Muros, María Belén Avanzini Antón, notificó a esta parte la calificación registral negativa de 7/10/2025, en la que se hace constar lo siguiente:

Solicitándose la inscripción de escritura de aceptación y adjudicación de herencia con declaración de obra nueva sobre la finca 15078 de Vimianzo, la misma mide en el registro 216 metros cuadrados y procede por segregación de la finca de parcelaria 1285 del Valle de Vimianzo. Se describe con 293 metros cuadrados.

1) No se expresa la causa de la cabida mencionada en la escritura que difiere de la registral lo que es preciso para determinar los requisitos legales aplicables.

2) Tratándose de una finca procedente de parcelaria y de segregación y existiendo una diferencia de más del 30% de la cabida inscrita existen dudas de que existen negocios traslativos o modificación de entidades hipotecarias no formalizadas.

3) No aporta coordenadas de ocupación de la edificación siendo que la misma se declara por medio de informe técnico al no se [sic] coincidente con catastro.

Artículo 8, 9, 10, 199, 202 LH, 45 y RH.

Y por considerarlo defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Esta parte aportó al expediente la siguiente documentación:

a) El testimonio de la diligencia expedida por la notario de Vimianzo, doña Carmen Susana Mora Ferreiro, de 28/10/2025, en la que se hace constar que la superficie de la finca es de 216 m².

b) El informe de georreferenciación de la superficie ocupada por el edificio catastrado con la referencia 002300600MH97D, realizado por el Ingeniero Técnico de Topografía don J. T. F.

Segunda.–La Registradora accidental de Corcubión-Muros, María Alejandra Castaño Verde, notificó a esta parte la siguiente calificación registral negativa de 10/11/2025, en la que se hace constar lo siguiente: (...).

Así pues, la registradora accidental de Corcubión-Muros indica un nuevo motivo que impide la inscripción del título en el apartado 2 de los hechos y fundamentos de derecho de su calificación: Falta autorización del titular del dominio público hidráulico. Obra situada en zona de servidumbre de uso público general.

Este nuevo defecto no fue indicado por la Registradora de Corcubión-Muros, María Belén Avanzini Antón, en su primera calificación, calificación que vincula a la registradora accidental al efectuar su calificación registral, ya que le está vedado el esgrimir nuevos defectos, al ser la calificación unitaria, tal y como ha establecido de modo reiterado y constante, la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)

La Registradora accidental de Corcubión-Muros está infringiendo el principio de calificación global y unitaria, además de motivada.

Por ello, una vez hayan sido subsanados todos los defectos indicados en la primera calificación registral deberá inscribirse la escritura, de conformidad con los artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria; 127 de su Reglamento; 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre; y el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado -cuyas Resoluciones se exponen en los fundamentos de derecho de este escrito-, y que de conformidad con el artículo 108, párrafo 12, y 274 de la Ley Hipotecaria, resultan vinculantes para la Registradora accidental de Corcubión-Muros, no pudiendo someter el título a sucesivas calificaciones parciales, puesto que la Dirección General de Registros y Notariados exige que se incluyan en la calificación todos los defectos existentes: "El momento procesal, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

La Registradora de Corcubión-Muros ya emitió una primera calificación, en la que en ningún momento mencionó el defecto que expresa en esta segunda calificación con respecto a la falta de autorización del titular del dominio público hidráulico. Los Registradores de la Propiedad no pueden efectuar calificaciones sucesivas del título que pongan de manifiesto nuevos motivos que fundan la no inscribibilidad del mismo, puesto que la calificación ha de ser global y unitaria.

La Registradora accidental de Corcubión-Muros pretende ignorar las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que le son vinculantes; y están dotadas de ejecutoriedad y ejecutividad, negándose a aplicar una calificación global y unitaria, como ocurre en el caso analizado en el presente recurso, causando con ello daño y perjuicio a mis representadas, interesadas en la inscripción; una dilación injustificada en el despacho de los documentos y, en suma, un menoscabo infundado de la necesaria agilidad que ha de exigírsele en el ejercicio de su función pública, evitando situaciones de inseguridad jurídica.

Fundamentos de Derecho

Artículos 74 y 75 de la LRJPAC:

Artículo 74. Impulso.

1. El procedimiento, sometido al criterio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites.

2. En el despacho de los expedientes se guardará el orden riguroso de incoación en asuntos de homogénea naturaleza, salvo que por el titular de la unidad administrativa se dé orden motivada en contrario, de la que quede constancia. El incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria del infractor o, en su caso, será causa de remoción del puesto de trabajo.

Artículo 75. Celeridad.

1. Se acordarán en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

2. Al solicitar los trámites que deban ser cumplidos por otros órganos, deberá consignarse en la comunicación cursada el plazo legal establecido al efecto.

Artículo 258. Información y protección al consumidor.

1. El Registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su colegio profesional, garantizará a cualquier persona interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado al efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción.

2. El Registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

3. Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación, podrán exigir que antes de extenderse estos asientos en los libros se les dé conocimiento de su minuta.

Si los interesados notaren en la minuta de inscripción realizada por el Registrador algún error u omisión, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Juzgado de Primera Instancia en el caso de que el Registrador se negare a hacerlo.

El Juez, en el término de seis días, resolverá lo que proceda sin forma de juicio, pero oyendo al Registrador.

4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil.

5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.

Jurisprudencia:

Resolución de 16 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, que confirma la sentencia del Juzgado [sic] de Primera Instancia número 9 de Granada, que declaró la nulidad de la Resolución de 24 de septiembre de 2003, en el particular contenido en el fundamento de derecho 2 de la misma (...)

En el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, Notario de Lleida, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Les Borges Blanques, don Santiago Lafarga Morell, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia (...)

Madrid, 16 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

Resolución de 29 de septiembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Carlos del Valle Muñoz-Cobo, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, n.º 7, de Bilbao, don Carlos Ballugera Gómez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario (...)

Resolución de 31 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña S. R. G. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina -titular del Registro n.º 1-, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva (...)

Resolución de 28 de septiembre de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, a inscribir una escritura de compraventa (...)

Artículo 327, párrafo 10, de la Ley Hipotecaria.

Publicada en el “Boletín Oficial del Estado” la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.

Artículo 259 de la Ley Hipotecaria.

Los Registros de la Propiedad dependerán del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La Dirección General reitera su doctrina sobre el carácter vinculante de las resoluciones para los Registradores, que encuentra su fundamento en tres razones esenciales:

- 1.ª)—El carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador.
- 2.ª)—Su posición de subordinación jerárquica a la Dirección General cuando ejerce su función pública.
- 3.ª)—La necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador, ante supuestos idénticos, resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro.

Cuando la Ley Hipotecaria, en su artículo 18, exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando la D.G.R.N. ya hubiera resuelto sobre el sentido que se haya de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3) con toda la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; más dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada, prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa.

La conclusión de cuanto antecede resulta obvia: el Registrador debe acatar las Resoluciones de la Dirección general siempre que se den dos requisitos: que estén

publicadas en el BOE y que no hayan sido anuladas por los órganos jurisdiccionales competentes, anudado al hecho de que dicha anulación habrá de ser en resolución judicial firme y objeto de publicación en el mismo periódico oficial.

Además, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros (artículo 327.10 de la Ley Hipotecaria) no depende de la firmeza de la Resolución, sino simplemente de que la misma se haya publicado en el BOE, pues, desde dicho momento, y sin otro requisito, será vinculante:

Resolución de 11 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Muro de Alcoy doña María Laura Muñoz Alonso, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cocentaina, a practicar asiento de presentación (...)

Por todo ello,

Suplicamos, que se tenga por presentado el presente escrito, y se tenga por formulado, en plazo, Recurso Gubernativo contra la nota de la Registradora accidental de Corcubión-Muros de fecha 10 de noviembre de 2.025, al establecer como un defecto subsanable la falta de autorización del titular del dominio público hidráulico, defecto que no fue establecido en la primera calificación registral, por lo que deberá ser revocada la segunda calificación registral en cuanto a dicho defecto, y se acordará la inscripción registral del documento cuando se subsanen todos los defectos establecidos en la primera calificación registral.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199, 202, 258 y 327 de la Ley Hipotecaria; 71 y 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 6 y 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de noviembre de 2009; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de febrero de 2012; la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 17 de noviembre de 2006; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 2012, 27 de febrero de 2014, 19 de febrero de 2016, 13 de septiembre de 2017, 7 de septiembre de 2018 y 4 de enero, 23 de abril, 4 de julio y 16 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero de 2020, 16 de diciembre de 2021, 28 de octubre de 2022, 8 de febrero y 10 de mayo de 2023, 10 de y 25 de septiembre de 2024 y 25 de junio de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca registral 15.078 de Vimianzo, de 216 metros cuadrados, manifestando los otorgantes que dicha finca se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia 002300600MH97D0001WB, con una superficie de 293 metros cuadrados. Se acompaña informe catastral de ubicación de las construcciones con código seguro de verificación.

2. La registradora, en vista de la solicitud, suspende la inscripción, porque no puede comprobar que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubiquen

íntegramente dentro de la finca sobre la que se declara, porque no se aportan la georreferenciación de la finca y porque no se acredita la autorización previa de la obra por parte de la Administración titular del dominio público hidráulico, ya que la finca linda con río por el oeste.

3. El recurrente alega en su escrito de interposición del recurso, esencialmente, que la registradora ha señalado un defecto que no fue señalado en la calificación anterior por la registradora titular, por lo que está infringiendo el principio de calificación global y unitaria, en virtud del cual, entiende el recurrente, que no se pueden formular nuevos defectos, como ha declarado la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que entiende que es vinculante para la registradora.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, desde un punto de vista formal, cabe decir que no es necesario y es incluso contraproducente, en aras a poder apreciar la congruencia del escrito de interposición del recurso, la inserción literal del texto íntegro de las Resoluciones citadas por el recurrente, pues es la doctrina que pueda extraerse de las mismas la que fundamenta el escrito de interposición del recurso, máxime cuando ha sido redactado por un profesional del Derecho.

5. A continuación deben puntualizarse alguna de las afirmaciones realizadas por el recurrente, que son erróneas al interpretar erróneamente la legislación y las Resoluciones de esta Dirección General. En primer lugar, afirma el recurrente que la calificación registral ha de ser global y unitaria. Así lo ha declarado también esta Dirección General en multitud de Resoluciones, como la de 16 de diciembre de 2021, cuando entiende que la consecuencia de que la calificación haya de ser global y unitaria es que, en una segunda calificación, el registrador no puede oponer un nuevo defecto al ya señalado en la primera, no habiéndose alterado el documento calificado; por lo que el nuevo defecto no puede impedir la inscripción. Sin embargo, olvida el recurrente que la segunda calificación ha sido emitida por una registradora diferente a la primera, cuya calificación, ha de ser global y unitaria, como la de la primera, pero también independiente, por lo que no está vinculada por la calificación del título hecho por calificaciones anteriores de otro registrador, puesto que el registrador, cuando califica, califica bajo su propia responsabilidad, por lo que no debe entenderse vinculado por un hipotético error de un registradora anterior, incluso bajo la vigencia del mismo asiento de presentación, como entendió la Resolución de esta Dirección General de 16 de septiembre de 2019.

6. Y ello es así, porque como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 26 de febrero de 2020, la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto todos los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior, sin perjuicio de la posible responsabilidad disciplinaria del registrador, que en el presente caso, no existe pues la registradora ahora calificante es distinta de la que dictó la primera calificación. Como declaró la Resolución de 25 de septiembre de 2024, la seguridad jurídica particular del interesado a una calificación íntegra debe ceder ante la seguridad jurídica general de los terceros destinatarios de la publicidad registral.

7. Pero, es que, además, en el presente caso, no existe un cambio de criterio de la registradora, puesto que es en un momento posterior a la primera calificación, cuando se presenta el informe catastral de ubicación de construcciones, para subsanar uno de los defectos de la primera nota de calificación, cuando la registradora puede comprobar que la construcción se ubica en zona de servidumbre de dominio público hidráulico, que exige la autorización previa de la Administración competente. Así, la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2017 declaró que no existe cambio de criterio del registrador cuando, presentado por primera vez un documento, se le objetan una

serie de defectos, y, al ser presentado nuevamente junto con los documentos que pretenden subsanar aquéllos, se aprecia que dichos documentos padecen defectos que, lógicamente, no pudieron ser apreciados en la primera presentación.

8. En cuanto al carácter de funcionario del registrador, efectivamente así lo es y así lo ha reconocido esta Dirección General en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2018, pero tiene un carácter independiente al ejercer su función, por estar sometido a un especial régimen de responsabilidad, a diferencia del resto de funcionarios públicos, cuyos errores entran dentro de la responsabilidad patrimonial del Estado.

9. Esta particular naturaleza de la función registral trasciende a todas las vertientes del procedimiento registral, alcanzando también al recurso. Respecto al procedimiento registral, declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de julio de 2024 que el procedimiento registral una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria.

Al respecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 fijó los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas; b) por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) no son, por tanto, un acto administrativo abstracto, sino que tienen por presupuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede considerarse como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles, y d) las Resoluciones de la Dirección General son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

10. La legislación hipotecaria regula de manera expresa todo el proceso registral de la calificación, sin contemplar en él el trámite de audiencia al interesado, ni cuando ha sido ya emitida y notificada la calificación, ni cuando eventualmente se haya interpuesto recurso contra la ella. Por tanto, no puede reclamarse la nulidad de una calificación negativa por no haberse dado audiencia al interesado. Por ello, es improcedente la invocación que hace el recurrente a los artículos 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En primer lugar, porque dicha ley se derogó por la Ley 39/2015, y lo dispuesto en estos artículos se regula hoy en los artículos 71 y 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, si bien con una redacción que presenta diferencias no sustanciales con la alegada. En segundo lugar, porque la aplicación del Derecho Administrativo al procedimiento registral es subsidiaria, para aquellos extremos no regulados expresamente en la legislación hipotecaria, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que la legislación hipotecaria regula como ha de emitirse la calificación registral, la forma de su notificación y los recursos que pueden interponerse contra las mismas, sin que se haya infringido el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, pues la calificación de la registradora ha sido global y unitaria, pero también independiente de la formulada por su compañera.

11. Respecto a la ordenación jerárquica de los registradores, subordinados a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la naturaleza vinculante de las resoluciones de la Dirección General alegadas por el recurrente debe decirse, en primer lugar, que la doctrina de todas las Resoluciones alegadas no guardan identidad de razón con las circunstancias concurrentes en el presente supuesto de hecho, donde se emite

una primera calificación por la registradora interina, se aportan nuevos documentos, con base a los cuales la registradora observa un nuevo defecto, que no era posible advertir anteriormente, al no haberse aportado las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación.

En segundo lugar, que esa dependencia jerárquica de los registradores, no afecta a la calificación global, unitaria e independiente de la registradora. En este sentido, como declaró la Resolución de 9 de marzo de 2012, con cita a la sentencia de 17 de noviembre de 2006 de la Audiencia Provincial de Granada y a la sentencia de 24 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, las Resoluciones dictadas por la Dirección General solo son vinculantes para el registrador afectado y para aquéllos que hayan de calificar el documento que las motivó. En este sentido debe ser interpretada la dicción literal del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, de manera que, fuera de este ámbito, no puede atribírseles una eficacia general, pues ello implicaría hacerlas de mayor valor que las decisiones judiciales que resuelven recursos entablados contra las propias resoluciones, las cuales solo afectan a las partes. Distintas son las Resoluciones dictadas por la Dirección General previa consulta, al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que sí tienen fuerza vinculante para notarios y registradores y cuya inobservancia puede ser motivo de sanción disciplinaria, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de mayo de 2023.

12. El recurrente no discute ninguno de los defectos alegados por la registradora, razón por la cual, el recurso ha de ser desestimado. Pero, a modo de razonamientos «obiter dicta», esta Dirección General debe decir, comenzando por el segundo de los defectos, que si el mismo hubiera sido discutido por el recurrente, la Dirección General hubiera confirmado la nota de calificación y desestimado el recurso, puesto que como ya declaramos en las Resoluciones de 27 de febrero de 2014 y 4 de julio de 2019, referidas a casos, como ocurre en el supuesto de hecho de este recurso, en el que la finca sobre la que se declaraba la obra nueva «antigua» lindaba con río, es ajustada a Derecho la calificación en la que el registrador exige la aportación de la correspondiente autorización administrativa que acredite la no sujeción del terreno sobre el que se ha edificado a las servidumbres y limitaciones legales impuestas por la legislación sectorial del dominio público hidráulico. Por su parte, en las Resoluciones de 19 de febrero de 2016, 28 de octubre de 2022 y 8 de febrero de 2023, esta para un supuesto de dominio público hidráulico, como el presente, esta Dirección General declaró que, tras la nueva redacción dada al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el registrador puede comprobar la sujeción de la finca a las limitaciones legales que minan el derecho edificatorio del titular dominical, a través del sistema informático que permita relacionar la descripción que figura en el folio real con las diferentes limitaciones o afecciones administrativas. En el presente caso, se acredita la antigüedad de la obra con certificado del técnico en el que declara que la misma se terminó en el año 1987. Ya en ese momento estaban en vigor los artículos 6 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aunque ha sido modificado en su redacción por leyes posteriores, ya en su redacción original fijaba una zona de policía de 100 metros y conforme al artículo 9.3 del citado Reglamento: «La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas».

13. Para el caso de que la Administración competente autorizara la inscripción de la declaración de obra nueva, esta Dirección General considera que la registradora debe reconsiderar la formulación del primer defecto relativo a la no acreditación sobre la ubicación íntegra de la obra nueva dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, por existir una diferencia de superficie entre la finca registral (216 metros cuadrados) y la parcela catastral que se manifiesta coincidir con la realidad de la finca,

que mide 293 metros cuadrados. Hay que tener presente que, por aplicación de la doctrina de la Resolución de 25 de junio de 2025, la inscripción de la declaración de obra nueva requiere como acto registral previo la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Así lo exigía ya el número 8 de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, sobre la aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, para que el registrador puede efectuar, sin género de dudas, la operación de calificación registral consistente en la comparación de las geometrías de la finca y la superficie ocupada por la edificación, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de enero y 23 de abril de 2019. Para ello, como dice la Resolución citada de 2025, cuando el registrador tenga dudas sobre la identidad de la finca, podrá tramitar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a colindantes. En la tramitación del expediente el registrador, si tiene dudas sobre la relación de la obra nueva con la servidumbre de policía, puede notificar al organismo de cuenca, para que emita el informe, para hacerlo constar como información complementaria, en su caso, sin impedir la inscripción de la georreferenciación, ni de la obra nueva. En el presente caso, la registradora dispone de la georreferenciación de origen catastral de la finca, incorporada al título inscribible presentado y las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, aportadas posteriormente mediante informe catastral de ubicación de construcciones, por lo que puede efectuar la comparación de geometrías en que consiste la calificación registral de la ubicación de la obra nueva, no existiendo obstáculo que le impida la tramitación del expediente, si la Administración del Dominio Público Hidráulico emite la preceptiva autorización administrativa.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, puesto que no existe formulación de nuevo defecto, sino señalamiento de defecto que resulta de la documentación aportada para subsanar los señalados en una nota de calificación anterior, que no fue recurrida.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.